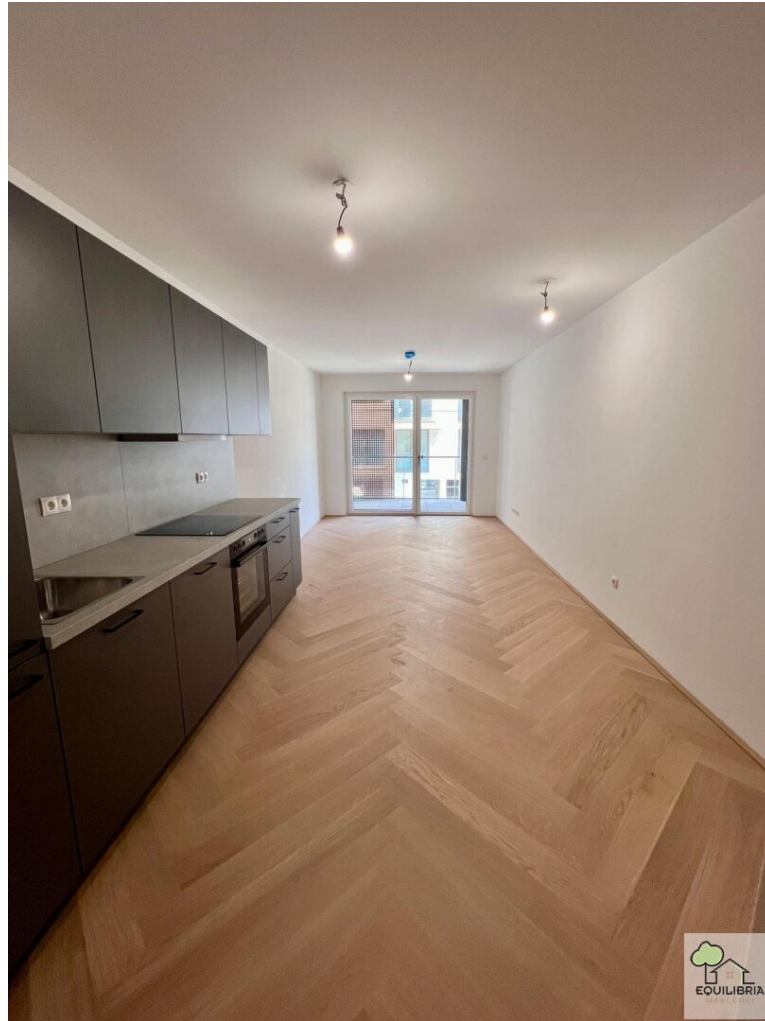


## **Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1210 Wien - Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 19279**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.638,84 €
Kaltmiete (netto)	1.400,00 €
Kaltmiete	1.546,15 €
Betriebskosten:	130,66 €
Heizkosten:	58,52 €
USt.:	34,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

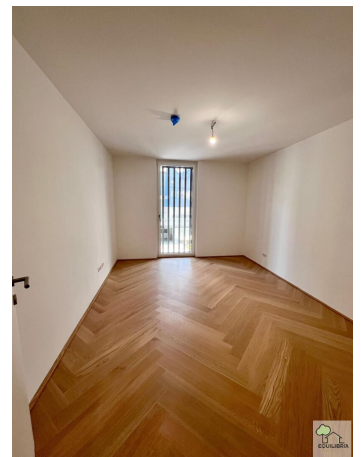
equilibria Immobilien  
Am Grünen Prater 13  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







# Objektbeschreibung

## WOHNEN AN EINEM ORT, WO ANDERE IHRE FREIZEIT VERBRINGEN!

### DIE WOHNUNG:

Diese hochwertige , im ersten Stock liegende sehr praktische Wohnung steht ab sofort zur Vermietung. Mit ca.63,81m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer ca.4,54 m<sup>2</sup> großer Loggia, bietet dieses Apartment eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität.

### DIE AUSSTATTUNG:

- . Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung und elektrischer Außenbeschattung (Funksender)
- . Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 (Sicherheitstüren)
- . Fußbodenheizung, mit Kühlfunktion
- . Heizungart: Wasserwärmepumpe
- . Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer

### ALLGEMEIN:

Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle,

Keller

## **INFRASTRUKTUR:**

Zahlreiche Ärzte, Apotheken, Kindergärten , Schulen und Nahversorger für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Das 2019 errichtete Krankenhaus Nord und das Magistratische Bezirksamt ist ebenso schnell erreichbar.

Zur Freizeitgestaltung laden der Nahe Wasserpark, der Floridsdorfer Aupark sowie die Donauinsel , Alte Donau , Freiligrathpark, Angelikabad und das Floridsdorfer Bad ein.

## **VERKEHRSANBINDUNG:**

Stationen der Autobus-Linie, 33A und N22 sowie der Straßenbahn-Linie 2, 25 und 25 sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bringen einen zum Bahnhof Floridsdorf mit der U-Bahnlinie U6, den Autobus-Linien 28A, 29A und 33A, Straßenbahn-Linien 25, 30 und 31, den S-Bahn-Linien S1, S2, S3, S4 und S7 sowie den Regionalbussen 228, 420, 462 und 850.

Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zur Autobahn A22 Donauuferautobahn.

## **PREISINFORMATION:**

Der Mietpreis, inklusive BK, Heizung , Warmwasser und Steuer dieser schönen Immobilie beträgt **EUR.1.638,84.-**

**Bei Bedarf, kann man einen Garagenplatz in der Tiefgarage um Brutto Euro 120.- anmieten.**

## **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap